



REPUBLIKA SRBIJA

OPŠTINA SJENICA, OPŠTINSKA UPRAVA

Odeljenje za urbanizam, imovniško pravne poslove i
zaštitu životne sredine

Broj predmeta:ROP-SJE-12382-LOC-2/2024

Zavodni broj:07- 353-203/2024

Datum: 21.11.2024.godine

Postupajući po zahtevu koji je podneo Damir Gašanin, preko punomoćnika Memsudina Prelića, dipl.ing.arh. iz Sjenice, za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju poslovnog objekta-samouslužna autoperionica, na osnovu člana 7. Zakona o ministarstvima (Sl.glasnik RS br.128/2020), člana 23. Zakona o državnoj upravi („Sl. glasnik RS”, broj 79/05, 101/07 i 95/10), čl. 8đ. 53a.-57 Zakona o planiranju i izgradnji (“Sl.glasnik RS”, br.72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 121/12, 42/2013-odlika US, 50/2013-odluka US, 54/2013, 98/2013-odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 i 62/23), člana 11. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem (“Sl.glasnik RS”, br.96/2023), Uredbe o lokacijskim uslovima (“Sl.glasnik RS”, br.87/2023), Četvrtih izmena plana generalne regulacije opštine Sjenica (“Opštinski sl.glasnik”, broj:24/2023), Odeljenje za urbanizam, imovniško pravne poslove i zaštitu životne sredine, izdaje:

LOKACIJSKE USLOVE

za izgradnju poslovnog objekta prizemne spratnosti, kategorije B, klasifikacione oznake 127420 – samouslužna autoperionica na katastarskoj parceli broj 780/2 KO Sjenica, ukupne BRGP-141,60m².

PODACI O LOKACIJI I PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Katastarska parcela broj 780/2 KO Sjenica, nalazi se u granicama Četvrtih izmena i dopuna plana generalne regulacije opštine Sjenica, (“Opštinski službeni glasnik Sjenica“, broj:24/2023). Na parceli ima izgrađenih objekata.

PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA IZ PLANA

Građevinska parcela je u granicama kat.parcele broj 780/2 KO Sjenica.
Površina građevinske parcele iznosi 4075 m².

Tip objekta: slobodnostojeći objekat,

Vrsta i namena objekta: poslovni objekat- samouslužna autoperionica sa četiri (4) mesta za samouslužno pranje vozila i jednim kontejnerom.

Gabarit planiranog objekta je pravougaonik dim 23,60m x 6,00m.

Građevinska linija: Građevinska linija je na 10m od ulice Isa Bega Ishakovića a minimalno 5m od pristupne saobraćajnice sa koje je i ulaz u parcelu na kojoj se gradi samouslužna perionica.

Pravila građenja: Na parceli je izgrađen motel. Na slobodnom delu parcele moguća je izgradnja samouslužne autoperionice. Planirani objekat je sa jednim kontejnerskim objektom i četiri (4)

mesta za samouslužno pranje vozila. Na lokaciji ne postoje prirodni ograničavajući faktori i parcela je pogodna za izgradnju, **do utvrđenih građevinskih linija i koeficijenata računajući sve objekte na parceli**. Podnosilac je ovom odeljenju uz zahtev priložio i idejno rešenje autoperionice, prizemne spratnosti. Samouslužne autoperionice ni na koji način ne treba da zagađuju prirodnu okolinu (nema štetnih zračenja, velikih industrijskih zagađenja, prekomerne buke, zaklanjanje vizura i sl.), te se njihovo postavljanje i lociranje uglavnom vezuje za putne pravce, a neretko i za gradske centre (gde se očekuje velika frekvencija vozila). Obavezno je jedino pre priključka na kanalizacionu mrežu ugraditi taložnik za sve zaprljane vode kako iz automatske perionice tako i sa platoa za parkiranje vozila. Uslovi za gradnju Samouslužne autoperionice mogu se organizovati kao automatske, perionice na ručno pranje i poluautomatske; sa programima i mogućnostima raznih vrsta pranja (za manje prljava vozila, zaprljana vozila, samotuširanje vozila, pranje odozdo i sl.). Organizuju se na parceli sa automatizovanom naplatnom rampom u zavisnosti od modela i montaže perionice i investitorovih želja i to na min 5m od pristupnog puta.

Održavanje čistoće- Za sakupljanje komunalnog otpada postaviti kontejner potrebne zapemine. Kontejnere postaviti u boks i ograditi zaštitnom ogradom čija je pozicija naznačena na situacionom planu projekta za građevinsku dozvolu. Podloga za guranje kontejnera je od čvrstog materijala, bez stepenika i sa najvećim dozvoljenim nagibom od 3%.

Uslovi za zaštitu susednih objekata- Prilikom izgradnje novih objekata, neovisno od njihove namene, voditi računa o zaštiti susednih objekata u konstruktivnom smislu, i u smislu da se ne ugrožava njihova funkcija, zatečeni način i uslovi korišćenja na susednim parcelama i parcelama u neposrednom okruženju. U cilju zaštite susednih objekata, gledano i kroz odnos prema prostoru susednih parcela, planirani objekti, niti njihovi najjistureniji delovi svojim položajem (računajući i vazdušni i podzemni prostor) ne smeju prelaziti granicu susednih parcela.

Uslovi za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije

U skladu sa članom 1. Zakona o energetske efikasnosti zgrada ("Sl. glasnik RS", broj 61/2011) za zgrade koje se ne greju i ne klimatizuju nije potrebno raditi elaborate energetske efikasnosti

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE I PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU:

uslovi za vodovodnu mrežu- Prema uslovima JKP "VRELA" Investitor je u obavezi da izgradi vodovodnu mrežu u okviru parcele prema izdatim tehničkim uslovima. Planirani objekat se priključuje na primarnu vodovodnu mrežu Ø110 koja je izgrađena u ulici Jablaničkoj. U okviru parcele izgraditi odgovarajući vodonepropusni šaht, na udaljenosti 3,0m od regulacione linije u kojem će se ugraditi merač protoka-vodomer sa propusnim ventilima ispred i iza vodomera. Vodovodni šaht mora biti vodonepropusan min dimenzija 100/100/120cm sa standardnim šaht poklopcem. Minimalna dubina postavljanja vodovodne mreže je 1,00m radi zaštite od smrzavanja. U svemu ostalom prema tehničkim uslovima JKP „VRELA“ br: 2070/24 od 14.11.2024.god.

uslovi za kanalizacionu mrežu- Samouslužna autoperionica čiji je investitor Damir Gašanin, koji će se graditi na kp. br. 780/2 k.o. Sjenica **može** se priključiti na javnu fekalnu kanalizacionu mrežu koja je u nadležnosti JKP „VRELA“. Fekalna kanalizaciona infrastruktura nalazi se u ulici Isa Bega Ishakovića, izgrađena je od PVC cevi, profila Ø300. Položaj kanalizacione mreže dat je grafičkom prilogu koji je sastavni deo izdatih uslova za priključenje od strane JKP "VRELA" br: 2070/24 od 14.11.2024.god.

Pre upustanja otpadnih voda iz poslovnog dela objekta u javnu kanalizaciju neophodno je preduzimanje svih mera za prečišćavanje koje su predviđene zakonom

- Otpadne vode koje se mogu zaprljati tečnim gorivom ili njegovim derivatima moraju se prethodno prečistiti od istih, pa tek onda odvesti do uličnog kanalizacionog sistema.

- Priključenje drenažnih podzemnih voda na fekalnu kanalizacionu mrežu nije dozvoljeno

- Radi zaštite objekata korisnika od povratnog dejstva fekalnih voda izazvanih usporima u uličnoj kanalizaciji, položaj sanitarnih objekata (slivnika, nužnika i dr.) ne može biti ispod kote nivelete ulice. U svemu ostalom prema tehničkim uslovima JKP „VRELA“ br: 2070/24 od 14.11.2024.god.

uslovi za elektroenergetsku mrežu- Prema uslovima EPS-a, Elokrodistribucije Srbije, Ogranak Elektrodistribucija Čačak, broj: 8E.1.1.0-D-07.06-513786-24 od 14.11.2024.god. priključak će se izvesti sa postojećeg stuba NN mreže, iz TS 10/04 “Berlin-Žitopromet”, šifra 2246. Na postojeći NN stub na parceli postaviti IMO-1 sa mernim uređajem. Priključni kabl je X00/0-A4x16mm². U svemu ostalom prema navedenim uslovima za projektovanje i priključenje, koji su u celosti, u istovetnoj i identičnoj sadržini, sastavni deo izdatih lokacijskih uslova.

Tehnički uslovi važe dve godine od dana izdavanja, odnosno važe sve vreme važenja lokacijskih uslova i građevinske dozvole izdatih u skladu sa istim.

Naknada za priključenje prema navedenim uslovima iznosi 89.350,56RSD (bez obračunatog PDV) a rok za priključenje je 15 dana po izmirenju finansijskih i dr.obaveza iz ugovora o izgradnji priključka na DSEE zaključenog između stranke i imaooca javnog ovlašćenja “EPS Distribucija” d.o.o. Beograd a koji se zaključuje najkasnije 10dana od izdavanja građevinske dozvole.

uslovi za tt mrežu-Objekat se priključuje na postojeću TT mrežu prema važećim propisima i normativima za ovu vrstu radova.

Napomena: Za prekopavanje javnih površina: ulica i trotoara, radi izrade vodovodnog I kanalizacionog priključka, investitor je u obavezi da pribavi saglasnost od JP za uređivanje građevinskog zemljišta Sjenica I istu dostavi uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole.

URBANISTIČKE MERE ZAŠTITE:

Mere zaštite od potresa: Radi zaštite od potresa objekti moraju biti realizovani i kategorisani prema Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekta visokogradnje u seizmičkim područjima. (“Sl.List SFRJ” br.31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90).

Mere zaštite od požara: Objekat mora biti projektovan i izgrađen prema odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara (“Sl.Glasnik RS”,br.111/09 i 20/15).

Promena namene poljoprivrednog zemljišta u građevinsko zemljište izvršena je na osnovu planskog dokumenta, pa u skladu sa članom 88.stav 6 Zakona o planiranju i izgradnji, ne plaća naknada za promenu namene zemljišta.

Idejno rešenje koje je izradio projektni biro „Studio 2M“ Memsudin Prelić PR ul. Mustaj Bega Čavića 36, broj tehničke dokumentacije: 06-i/2024, oktobar 2024, odgovorno lice projektanta i glavni projektant, Memsudin I. Prelić dipl. inž. arh. Licenca broj: 300 A 873 05 je u skladu sa Četvrtim izmenama i dopunama PGR-e.

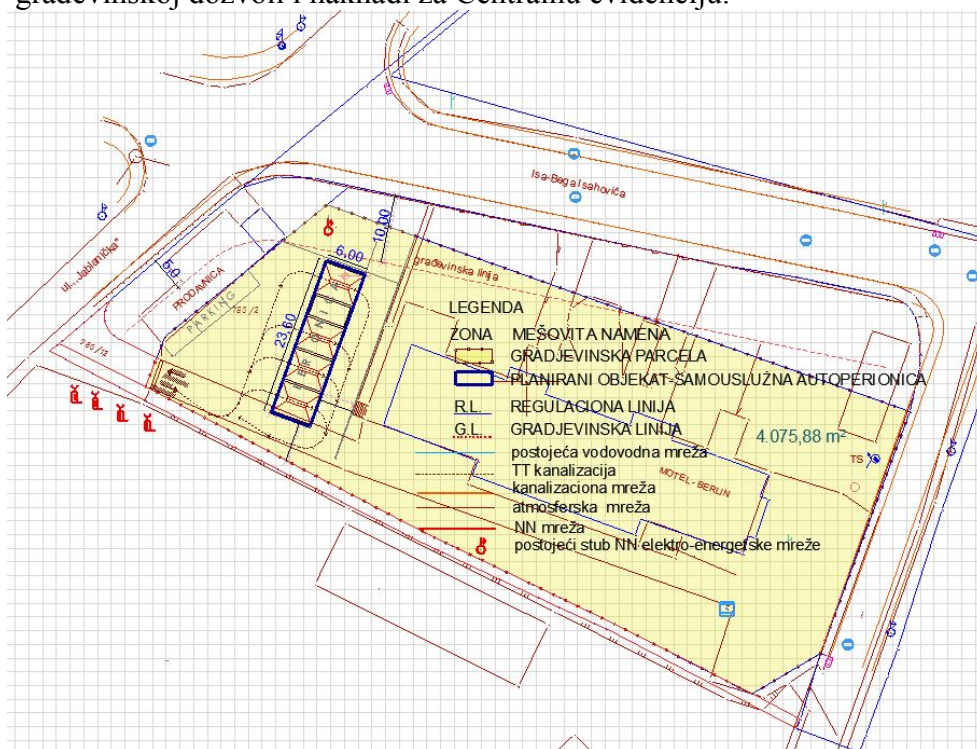
Na osnovu urbanističkih uslova datih u lokacijskim uslovima, investitor može pristupiti izradi projekta za građevinsku dozvolu i izvršiti tehničku kontrolu istog u skladu sa članom 118a. Zakona o planiranju i izgradnji: (“Sl.glasnik RS”,broj:72/2009, 81/09-ispr, 64/2010-odluka US, 24/2011, 121/12, 42/2013-odlika US, 50/2013-odlukaUS, 54/13, 98/13-odluke US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 i 62/23) i Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta (“Sl.glasnik RS”,br: 96/2023).

Lokacijski uslovi prestaju da važe dve godine od dana izdavanja ili do isteka važenja građevinske dozvole u skladu sa tim uslovima.

Na osnovu ovih lokacijskih uslova ne može se pristupiti izgradnji objekta već se mora podneti zahtev za izdavanje građevinske dozvole u skladu sa članom 135 Zakona i Pravilnika o postupku sprođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Sl.Glasnik RS",br.96/2023).

Postupak za izdavanje građevinske dozvole pokreće se podnošenjem zahteva nadležnom organu kroz CIS. Građevinska dozvola se izdaje investitoru koji ima pravo svojine na zemljištu na osnovu važećih lokacijskih uslova.Uz zahtev za izdavanje građ. dozvole prilaže se:

- izvod iz projekta za građevinsku dozvolu, izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije;
- projekat za građevinsku dozvolu, izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije;
- dokaz o uplaćenju administrativnoj taksi za podnošenje zahteva i donošenje rešenja o građevinskoj dozvoli i naknadi za Centralnu evidenciju.



Na izdate lokacijske uslove može se podneti prigovor Opštinskom veću opštine Sjenica, preko nadležnog organa u CIS-u, u roku od tri (3) dana od dana dostavljanja lokacijskih uslova, uz plaćanje adm.takse u iznosu od 250 dinara po tarifnom broju 3. Odluke o opštinskim administrativnim taksama i naknadama za usluge koje vrši opštinska uprava („Opštinski službeni glasnik Sjenica“,6/15), na račun 840-742251843-73, model 97 i poziv na broj19-091.

Lokacijske uslove dostaviti:

1. Podnosiocu zahteva,
2. imaocima javnih ovlašćenja od kojih su pribavljeni uslovi
3. nadležnoj službi radi objavljivanja na internet strani
4. arhivi

Obradila,
Rožajac Jasminka, dipl.inž.arh

Rukovodilac odeljenja
Karišik Osman,dipl.pravnik